

[Печать](#)

## Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Дело № 2-1416/2021

## РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

г. Вязьма Смоленской области

23 июля 2021 года

Вяземский районный суд Смоленской области в составе:

председательствующего, судьи Перегонцевой Н.В.,

при секретаре Поморцевой Н.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Вяземского межрайонного прокурора Смоленской области, выступающего в интересах неопределенного круга лиц, к администрации муниципального образования «Вяземский район» Смоленской области, Панченковой С. А. о признании договора аренды земельного участка недействительным, применении последствий недействительности сделки,

## У С Т А Н О В И Л:

Вяземский межрайонный прокурор Смоленской области, уточнив требования, обратился в суд с иском в интересах неопределенного круга лиц, к администрации муниципального образования «Вяземский район» Смоленской области (далее – Администрация), Панченковой С.А. о признании договора аренды земельного участка ХХХ от 28 февраля 2019 года недействительным, применении последствий недействительности сделки. В обоснование требований указал, что в ходе проведения проверки по обращению С.В. было установлено, что 28 февраля 2019 года между Администрацией и Панченковой С.А. заключен договор аренды земли ХХХ. Предметом договора является земельный участок из категории земель населенных пунктов, площадью 1180 кв.м., с кадастровым номером ХХХ, расположенный по адресу: <адрес>, на основании постановления Администрации от 28 февраля 2020 года № 364, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства.

В ходе проверки установлено, что процедура предоставления земельного участка Администрацией была нарушена. Администрацией по заявлению Панченковой С.А. подготовлена схема расположения земельного участка и в соответствии с п. 1 ст. 39.18 ЗК РФ опубликовано информационное сообщение в газете «Вяземский вестник» № 48 от 06 декабря 2018 года, на сайте в сети Интернет – [www.vyazma.ru](http://www.vyazma.ru) о возможном предоставлении земельных участков, в том числе в д. Чепчугово, площадью 1180 кв.м.. Однако, в нарушение пп. 1 п. 1 ст. 39.18 ЗК РФ информация о данном участке на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) не размещалась.

В нарушение пп. 3, 4 п. 2 ст. 39.18 ЗК РФ, а также законодательства о защите конкуренции в информационном сообщении Вяземского вестника № 48 от 6 декабря 2018 года о предоставлении земельных участков, в том числе, в д. Чепчугово, площадью 1180 кв.м. не указана дата окончания приема заявлений. В соответствии с п. 3.2 Административного регламента предоставления муниципальной услуги «Утверждение схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории», утвержденного постановлением Администрации от 29 марта 2017 года № 570, основанием для начала процедуры приема и регистрации документов заявителя является обращение заявителя с заявлением лично или направленное почтовым отправлением либо с использованием сети «Интернет» в форме электронного документа. Информационное сообщение содержит способ подачи заявок только при личном присутствии.

Указанное свидетельствует о нарушении установленной процедуры предоставления Панченковой С.А. земельного участка с кадастровым номером ХХХ, что влечет недействительность

договора аренды земли ХХХ от 28 февраля 2019 года.

18 февраля 2021 года по данным нарушениям Вяземской межрайонной прокуратурой в Администрацию внесено представление об устранении нарушений земельного законодательства. Представление рассмотрено, однако нарушения не устранены, Администрацией не приняты меры по расторжению договора аренды земли ХХХ от 28 февраля 2019 года.

Ссылаясь на положения ст. ст. 166, 167, 168, 421, 422 ГК РФ, уточнив требования, просит суд признать договор аренды земельного участка ХХХ от 28 февраля 2019 года с кадастровым номером ХХХ, расположенного по адресу: <адрес>, заключенного между Администрацией муниципального образования «Вяземский район» и Панченковой С.А. недействительным; признать запись о государственной регистрации договора аренды ХХХ недействительной; применить последствия ничтожности сделки, вернуть земельный участок Администрации муниципального образования «Вяземский район» Смоленской области; признать незаконным постановление Администрации муниципального образования «Вяземский район» Смоленской области от 28 февраля 2019 года № 364 «О передаче в аренду земельных участков» в части передачи в аренду земельного участка с кадастровым номером ХХХ Панченковой С.А. для индивидуального жилищного строительства.

В судебном заседании представитель истца – Вяземского межрайонного прокурора Смоленской области Кухтенкова Ю.А. поддержала заявленные требования в полном объеме по основаниям, изложенным в иске.

Представители ответчика Администрации муниципального образования «Вяземский район» Смоленской области – Скорикова Г.И., Назарова В.И. возражали против заявленных требований, просили в их удовлетворении отказать по основаниям, изложенным в письменных возражениях на иск. Дополнили суду, что у Панченковой С.А. отсутствует задолженность по арендной плате по договору аренды. Информация на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещалась.

Ответчик Панченкова С.А. иски не признала, просила в их удовлетворении отказать. Пояснила, что нарушений законодательства по договору аренды она не допустила. На арендованном земельном участке расположен дровник, туалет, гараж, беседка, грядки, цветник, фруктово-ягодные насаждения, ограждение. К участку подведено электричество. Разрешение на гараж не требуется.

Выслушав стороны, исследовав письменные материалы, суд приходит к следующему.

В соответствии со ст. 45 ГПК РФ прокурор вправе обратиться в суд с заявлением в защиту прав, свобод и законных интересов граждан, неопределенного круга лиц или интересов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований (ч. 1). Прокурор, подавший заявление, пользуется всеми процессуальными правами и несет все процессуальные обязанности истца (ч. 2).

В соответствии с ч. 3 ст. 123 Конституции Российской Федерации судопроизводство осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон.

Согласно п. 2 ст. 22 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) земельные участки, за исключением указанных в п. 4 ст. 27 этого кодекса, могут быть предоставлены в аренду в соответствии с гражданским законодательством и данным кодексом.

В соответствии с подп. 3 п. 1 ст. 39.1 ЗК РФ земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду.

Согласно ст. 39.2 ЗК РФ предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9 - 11 настоящего Кодекса (далее - уполномоченный орган).

На основании п. 1 ст. 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

В силу подп. 15 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса.

Статьей 39.18 ЗК РФ закреплено, что в случае поступления заявления гражданина о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, и при отсутствии предусмотренных п. 8 ст. 39.15 и ст. 39.16 ЗК РФ оснований для отказа в предварительном согласовании предоставления земельного участка или в предоставлении земельного участка, уполномоченный орган в срок, не превышающий тридцати дней с даты поступления любого из этих заявлений, обеспечивает опубликование извещения о предоставлении земельного участка для указанных целей (далее в настоящей статье - извещение) в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка и размещает извещение на официальном сайте, а также на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Постановлением Правительства РФ от 10 сентября 2012 года № 909 «Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» в качестве адреса официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, определен адрес сайта [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

В силу п. 2 ст. 39.18 ЗК РФ в извещении указываются: информация о возможности предоставления земельного участка с указанием целей этого предоставления; информация о праве граждан или крестьянских (фермерских) хозяйств, заинтересованных в предоставлении земельного участка для указанных в пункте 1 настоящей статьи целей, в течение тридцати дней соответственно со дня опубликования и размещения извещения подавать заявления о намерении участвовать в аукционе по продаже такого земельного участка или аукционе на право заключения договора аренды такого земельного участка; и другая информация.

Предусмотренное законом требование о заблаговременном информировании населения о предстоящем предоставлении земельных участков направлено на создание равных условий для реализации гражданами возможностей участия в решении вопросов, касающихся прав на землю, на обеспечение принципа сочетания интересов общества и отдельных лиц, а также на защиту прав и законных интересов конкретных лиц, в частности, прав возможных претендентов на земельный участок.

Публикация извещения о предоставлении земельного участка направлена на выявление граждан, которые также заинтересованы в приобретении прав на испрашиваемый земельный участок, в связи с чем потом организуется аукцион. При этом, продажа земельных участков через аукцион является приоритетной формой предоставления земельных участков государственной или муниципальной собственности.

В судебном заседании установлено и подтверждено материалами дела, что 6 ноября 2018 года Панченкова С.А. обратилась в Администрацию с заявлением о предварительном согласовании

предоставления земельного участка, расположенного по адресу: <адрес>, ориентировочной площадью 1180 кв.м., испрашиваемого в аренду для индивидуального жилищного строительства.

6 декабря 2018 года Администрацией в соответствии с п. 1 ст. 39.18 ЗК РФ опубликовано информационное сообщение в газете «Вяземский вестник» № 48, а также 30 ноября 2018 года на сайте Администрации в сети Интернет – [www.vyazma.ru](http://www.vyazma.ru) о приеме заявлений граждан по возможному предоставлению земельных участков, в том числе в Андрейковском сельском поселении, д. Чепчугово, площадью 1180 кв.м..

В связи с отсутствием заявлений граждан о предоставлении указанного земельного участка, 10 января 2019 года постановлением Администрации № 3 предварительно согласовано предоставление Панченковой С.А. земельного участка и утверждена схема расположения земельного участка из категории земель населенных пунктов, площадью 1180 кв.м., с кадастровым номером ХХХ, расположенного по адресу: <адрес>.

Спорный земельный участок поставлен на государственный кадастровый учет 8 февраля 2019 года, присвоен кадастровый номер ХХХ.

28 февраля 2019 года постановлением Администрации № 364 Панченковой С.А. предоставлен в аренду на 20 лет земельный участок площадью 1180 кв.м., с кадастровым номером ХХХ, для индивидуального жилищного строительства по адресу: <адрес>.

28 февраля 2019 года между Администрацией муниципального образования «Вяземский район» Смоленской области от имени которой выступает Комитет имущественных отношений Администрации (арендодатель) и Панченковой С.А. (арендатор) заключен Договор аренды земли ХХХ. Предметом договора является земельный участок из категории земель населенных пунктов, площадью 1180 кв.м., с кадастровым номером ХХХ, расположенный по адресу: <адрес>, на основании постановления Администрации от 28 февраля 2020 года ХХХ, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства (п. 1.1) сроком на 20 лет до 28 февраля 2039 года. Договор аренды вступает в силу со дня его государственной регистрации (п. 1.2) (далее – Договор аренды) (л.д. 7-8).

В этот же день (28 февраля 2019 года) между сторонами Договора аренды подписан Акт приема-передачи вышеуказанного земельного участка.

28 марта 2019 года произведена государственная регистрация Договора аренды за ХХХ (л.д. 8).

18 февраля 2021 года Вяземской межрайонной прокуратурой Смоленской области в адрес Администрации внесено представление об устранении нарушений земельного законодательства, в котором указано, что в ходе проверки по обращению С.В. установлено, что по заявлению Панченковой С.А. подготовлена схема расположения земельного участка и в соответствии с п. 1 ст. 39.18 ЗК РФ опубликовано информационное сообщение в газете «Вяземский вестник» № 48 от 6 декабря 2018 года, на сайте в сети Интернет – [www.vyazma.ru](http://www.vyazma.ru) о возможном предоставлении земельных участков, в том числе в д. Чепчугово, площадью 1180 кв.м. Однако в нарушение пп. 1 п. 1 ст. 39.18 ЗК РФ информация о данном участке на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) не размещалась. В нарушение пп. 3, 4 п. 2 ст. 39.18 ЗК РФ, а также законодательства о защите конкуренции в информационном сообщении Вяземского вестника № 48 от 6 декабря 2018 года о предоставлении земельных участков, в том числе в д. Чепчугово, площадью 1180 кв.м. не указана дата окончания приема заявлений. В соответствии с п. 3.2 Административного регламента предоставления муниципальной услуги «Утверждение схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории», утвержденного постановлением Администрации от 29 марта 2017 года № 570 основанием для начала процедуры приема и регистрации документов заявителя является обращение заявителя с заявлением лично или направленное почтовым отправлением либо с использованием сети «Интернет» в форме электронного документа. Информационное сообщение содержит способ подачи заявок только при личном присутствии (л.д. 5).

21 марта 2021 года Администрацией в адрес Вяземского межрайонного прокурора Смоленской области направлено письмо о результатах рассмотрения представления, из которого следует, что 6

ноября 2018 года в Администрацию поступило заявление Панченковой С.А. о предварительном согласовании предоставления земельного участка, расположенного в с. Чепчугово Андрейковского сельского поселения Вяземского района Смоленской области. По данному заявлению специалист Администрации должна была разместить информацию о возможном предоставлении земельного участка на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) и направить обращение о размещении вышеуказанной информации в газету «Вяземский вестник». Доказательства размещения информации не прикладывались, т.к. не требуются. На основании п. 3 п. 2 ст. 39.18 ЗК РФ Администрация самостоятельно определила способ подачи заявления по предоставлению земельного участка: «в письменном виде при личном присутствии заявителя». Во всех информационных сообщениях (на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), на официальном сайте Администрации, в газете «Вяземский вестник») прописано одно и то же «заявки о намерении участвовать в аукционе на право заключения договора аренды подавать в течение 30 дней (включительно) со дня опубликования вышеуказанного извещения в газете «Вяземский вестник» (или в газете «Смоленская газета») (л.д. 6).

Справкой Администрации от 16 июля 2021 года подтверждается внесение Панченковой С.А. арендной платы за 2021 год по Договору аренды и отсутствию задолженности.

При разрешении заявленных Вяземским межрайонным прокурором Смоленской области требований суд исходит из следующего.

Согласно положениям ст. ст. 56, 59, 67 ГПК РФ суд самостоятельно определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне их надлежит доказывать, принимает те доказательства, которые имеют значение для рассмотрения и разрешения дела, оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств, никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы.

Из ответа Министерства цифрового развития связи и массовых коммуникаций РФ от 24 февраля 2021 года на запрос С.В. о предоставлении информации о размещении на сайте <https://www.torgi.gov.ru> Комитетом имущественных отношений Администрации либо Администрацией сообщения о предоставлении земельного участка для ИЖС по адресу: <адрес>, площадью 1180 кв.м следует, что в ходе проведенного анализа службой поддержки Единого портала государственных и муниципальных услуг (функций) установлено, что среди опубликованных извещений на сайте не найдены лоты с указанными параметрами. Единая система идентификации и аутентификации (далее – ЕСИА) обладает функционалом по предоставлению сторонним ресурсам, интегрированным в ЕСИА информации, на основании которой возможно проведение авторизации аутентифицированным пользователем. Учетная запись ЕСИА позволяет производить авторизацию на сторонних ресурсах, которым ЕСИА обеспечивает информационно-технологическое взаимодействие.

Доказательств обратного, вопреки бремени доказывания, Администрацией не представлено, что не препятствует суду рассмотреть дело по имеющимся в нем доказательствам.

С учетом изложенного, суд приходит к выводу о том, что извещение о предоставлении спорного земельного участка и о возможности подачи заявлений о намерении участвовать в аукционе с целью приобретения прав на испрашиваемый участок на официальном сайте Российской Федерации: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) Администрацией либо Комитетом имущественных отношений Администрации не размещалось.

Вопреки позиции Администрации, опубликование извещения в газете «Вяземский вестник» и на сайте [www.vyazma.ru](http://www.vyazma.ru) не может быть признано достаточным для обеспечения информирования населения о предоставлении спорного земельного участка.

Кроме того, в нарушение пп. 3, 4 п. 2 ст. 39.18 ЗК РФ, а также законодательства о защите конкуренции в информационном сообщении Вяземского вестника № 48 от 6 декабря 2018 года о предоставлении земельного участка не указана дата окончания приема заявлений. В соответствии с п. 3.2 Административного регламента предоставления муниципальной услуги «Утверждение схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории», утвержденного постановлением Администрации от 29 марта 2017 года № 570, основанием для начала процедуры приема и регистрации документов заявителя является обращение заявителя с заявлением

лично или направленное почтовым отправлением либо с использованием сети «Интернет» в форме электронного документа. Информационное сообщение содержит способ подачи заявок только при личном присутствии, что также свидетельствует о нарушении установленной процедуры предоставления Панченковой С.А. земельного участка.

Таким образом, отсутствие извещения на официальном сайте Российской Федерации [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), некорректность его содержания указывают на нарушение порядка предоставления земельного участка, препятствует формированию нормального спроса на него, нарушая право неопределенного круга лиц на участие в предоставлении земельных участков.

Статьей 12 ГК РФ предусмотрены способы защиты гражданских прав, в том числе путем признания оспоримой сделки недействительной и применения последствий ее недействительности, применения последствий недействительности ничтожной сделки.

В силу ст. 166 ГК РФ сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Согласно п.п. 1 и 2 ст. 167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения. При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке.

В соответствии со ст. 13 ГК РФ ненормативный акт органа местного самоуправления, не соответствующий закону или иным правовым актам и нарушающий гражданские права и охраняемые законом интересы гражданина или юридического лица, может быть признан судом недействительным.

Согласно ст. 168 ГК РФ сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на охраняемые законом интересы третьих лиц ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки вправе предъявить сторона сделки, а в предусмотренных законом случаях также иное лицо. Требование о признании недействительной ничтожной сделки независимо от применения последствий ее недействительности может быть удовлетворено, если лицо, предъявляющее такое требование, имеет охраняемый законом интерес в признании этой сделки недействительной (п. 3 ст. 166 ГК РФ).

Анализируя собранные по делу доказательства в их совокупности, суд приходит к убеждению, что отсутствие извещения на официальном сайте Российской Федерации с адресом: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) указывает на нарушение порядка предоставления спорного земельного участка, препятствовало формированию нормального спроса на него, нарушая право неопределенного круга лиц на участие в его предоставлении.

Указанное свидетельствует о нарушении Администрацией установленной процедуры предоставления земельного участка, что влечет недействительность п. 1.2 Постановления главы муниципального образования «Вяземский район» Смоленской области № 364 от 28 февраля 2019 года «О передаче в аренду земельных участков» в части передачи Панченковой С.А. для индивидуального жилищного строительства земельного участка площадью 1180 кв.м., с кадастровым номером 67:02:1260101:242, сроком на 20 лет по адресу: <адрес>, и соответственно, влечет недействительность Договора аренды земли № XXX от 28 февраля 2019 года.

Поскольку настоящим решением признаны недействительными постановление главы муниципального образования «Вяземский район» Смоленской области № 364 от 28 февраля 2019 года в части и Договор аренды земли № XXX от 28 февраля 2019 года, суд применяет последствия недействительности сделки и исключает из ЕГРН запись о государственной регистрации Договора аренды от 28 марта 2019 года номер регистрации XXX.

Суд также возлагает на ответчика Панченкову С.А. обязанность возвратить земельный участок площадью 1180 кв.м., с кадастровым номером 67:02:1260101:242, расположенный по адресу: <адрес>, по акту приема-передачи Администрации муниципального образования «Вяземский район» Смоленской области.

Руководствуясь ст. ст. 194 - 199 ГПК РФ, суд

### Р Е Ш И Л:

Исковые требования Вяземского межрайонного прокурора Смоленской области, выступающего в интересах неопределенного круга лиц, к администрации муниципального образования «Вяземский район» Смоленской области, Панченковой С. А. о признании договора аренды земельного участка недействительным, применении последствий недействительности сделки удовлетворить.

Признать недействительным пункт 1.2 Постановления Главы муниципального образования «Вяземский район» Смоленской области № 364 от 28 февраля 2019 года «О передаче в аренду земельных участков» в части передачи Панченковой С.А. для индивидуального жилищного строительства земельного участка площадью 1180 кв.м., с кадастровым номером XXX, сроком на 20 лет по адресу: <адрес>.

Признать недействительной сделкой договор аренды земли XXX от 28 февраля 2019 года заключенный между арендодателем Администрацией муниципального образования «Вяземский район» Смоленской области и арендатором Панченковой С. А. о предоставлении в аренду сроком на 20 лет на основании постановления Администрации муниципального образования «Вяземский район» Смоленской области № 364 от 28 февраля 2019 года земельного участка из категории земель населенных пунктов, площадью 1180 кв.м., с кадастровым номером XXX, расположенного по адресу: Смоленская область XXX.

Применить последствия недействительности сделки:

Исключить из ЕГРН запись о государственной регистрации договора аренды от 28 марта 2019 года номер регистрации XXX о праве Панченковой С. А. на земельный участок из категории земель населенных пунктов, площадью 1180 кв.м., с кадастровым номером XXX, расположенного по адресу: <адрес>.

Обязать Панченкову С. А. возвратить земельный участок площадью 1180 кв.м., с кадастровым номером XXX, расположенный по адресу: <адрес>, по акту приема-передачи Администрации муниципального образования «Вяземский район» Смоленской области.

Решение может быть обжаловано в Смоленский областной суд через Вяземский районный суд Смоленской области в течение месяца со дня его принятия в окончательной форме.

Судья

Н.В. Перегонцева

Вынесена резолютивная часть решения 23.07.2021

Изготовлено мотивированное решение 30.07.2021

Решение вступает в законную силу 31.08.2021